

DER GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG

IHN VERSTEHEN IST GAR NICHT SO EINFACH



Um wirksam zu sein, müssen Verträge zum Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Grundstücks von einem Notar beurkundet werden.

Hierbei sollen Käufer und Verkäufer über die rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung des Vertrages beraten und so vor übereilten Entschlüssen bewahrt werden. Der Notar spielt dabei die neutrale, unabhängige und sachkundige

Rolle.

Notarverträge sind zumeist sehr umfangreich und enthalten eine Vielzahl von Klauseln, die der Laie kaum versteht. Die rechtliche Bedeutung der einzelnen vertraglichen Bestimmungen kann man auch bei mehrfachem Lesen nicht unbedingt für sich verinnerlichen und in der Kürze des Notartermins ist es auch für den Juristen kaum möglich, alle Details zu erklären.

Dieser Newsletter soll Ihnen helfen, die wichtigsten Fachbegriffe sowie deren Sinn und Zweck zu kennen und zu verstehen. Gern erkläre ich Ihnen die typischen Klauseln eines Kaufvertrages und den zeitlichen Ablauf der Vertragsabwicklung.



Das Wissen um den **Ablauf eines Immobilienerwerbs** ist ganz besonders wichtig, um den Notarvertrag besser zu verstehen. Hierbei müssen Sie nämlich unterscheiden zwischen dem eigentlichen **Verkauf** bzw. Erwerb der Immobilie und der **Eigentumsübertragung** nach dem Verkauf. Es ist gesetzlich geregelt, dass beides, Kauf und Auflassung (so heißt die Eigentumsübertragung), in einem Kaufvertrag verankert werden.

Die Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch wird bereits im Kaufvertrag fixiert, schon allein deshalb, weil hierfür die Bewilligung des Verkäufers erforderlich ist.



DIE ZWEI GRUNDLAGEN DES VERTRAGES:

Zunächst verpflichtet der Verkäufer sich im Kaufvertrag zur Übertragung seines Eigentums auf den Käufer und der Käufer verpflichtet sich zur Kaufpreiszahlung.

Ist der Kaufpreis gezahlt, der Vertrag erfüllt, überträgt der Verkäufer dem Käufer das Eigentum = die Immobilie wird **aufgelassen**, der Käufer wird in das Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen.

Diese zwei grundlegenden Vereinbarungen werden im notariellen Kaufvertrag mit zahlreichen zusätzlichen Bestimmungen fixiert, konkretisiert und ergänzt. Notwendige Erklärungen, Bewilligungen und Vollmachten sind zu Papier zu bringen, um den grundbuchamtlichen Vollzug des Eigentümerwechsels zu gewährleisten.

WIE SIEHT SO EIN KAUFVERTRAG AUS?

Fast alle notariellen Kaufverträge ähneln sich bzw. sind nahezu identisch aufgebaut:

1. Nach Auflistung der Daten von Käufer und Verkäufer wird in der Regel zuerst der Sachstand festgestellt. Wichtig hierbei: wer ist derzeit im Grundbuch als Eigentümer eingetragen und wie ist das Grundstück belastet?
2. Als nächstes wird das Verkaufsobjekt näher beschrieben, also was genau verkauft wird. Das nennt man den **Sachstand** feststellen.
3. Die Vereinbarung über den Verkauf ist grundlegender Bestandteil sowie auch die Vereinbarungen zum Eigentumsübergang.
4. Der Kaufpreis wird natürlich auch im Vertrag festgehalten sowie Bestimmungen über die Kaufpreisfälligkeit.
5. Sonstige Regelungen und Vereinbarungen werden fixiert, wie z. Bsp. in welchem Zustand das Objekt übergeben wird, ob es vermietet ist, ob Möbel im Haus verbleiben usw. Diese Angaben können Käufer und Verkäufer angeben und vertraglich absichern.

Wenn z. Bsp. zwei Menschen eine Immobilie gemeinsam erwerben, sollte das genau aufgeführt sein (je anteilig die Hälfte, o. ä.). Von Alleineigentum spricht man, wenn nur eine Person alleiniger Käufer ist.

KAUFPREIS UND KAUFPREISFÄLLIGKEIT

Was genau ist mit der Kaufpreissumme abgegolten? Ist eine Einbauküche z. Bsp. Bestandteil, sollte der Betrag zusätzlich aufgeschlüsselt werden, denn diese enthaltenen Güter ermäßigen die Grunderwerbsteuer. Auf die beweglichen Sachen, also welche man theoretisch auch entfernen könnte und die nicht festverbaut mit Haus oder Wohnung sind, muss man keine Grunderwerbsteuer zahlen. Das kann u.U. richtig viel Geld sparen und sollte nicht unberücksichtigt bleiben.

Wer übernimmt welche Gebühren? Sind noch Kosten für die Erschließung zu erwarten? Gerade bei Neubauten sollte ganz genau definiert werden, was im Kaufpreis enthalten ist und welche Kosten noch zu erwarten sind (sind Architektenleistungen, Vermessungsgebühren usw. abgegolten?). Auch die Nebenkosten wie Gebühren für Notar, Grundbuchamt und evtl. Maklerkosten sollten bereits im Vertrag unmissverständlich zugeordnet werden.



Der Zeitpunkt, zu dem der Käufer den Kaufpreis bezahlen muss, ist ein weiterer wichtiger Abschnitt des notariellen Kaufvertrages, denn er ist zumeist von einigen Faktoren abhängig:

- Die **Auflassungsvormerkung** (ein Sperrvermerk im Grundbuch), die zu Gunsten des neuen Eigentümers in das Grundbuch eingetragen wird, ist eine ganz wichtige Voraussetzung, die die Kaufpreisfälligkeit steuert. Ohne diese Eintragung kann der Kaufpreis nicht zur Zahlung fällig werden. Sie kündigt an, dass ein Eigentümerwechsel bevorsteht und sichert den Eigentumsübergang auch gegenüber der finanzierenden Bank ab. Mit Eintrag der Vormerkung gilt das Grundbuch bis zum Eigentumsübergang gesperrt.
- Die **Lastenfreiheit des Grundstücks** muss sichergestellt sein, also sämtliche auf dem Grundstück lastende Grundschulden und Hypotheken müssen gelöscht bzw. deren Löschung bewilligt sein.

- Evtl. **Genehmigungen** müssen erteilt sein (besonders bei einem Bauträgervertrag nicht ganz unwichtig!).
- Sollten evtl. **Vorkaufsrechte** eingetragen sein, müssen die entsprechenden **Verzichtserklärungen** vorliegen, bevor ein Kaufpreis fließen kann.
- Auch kann die Zahlung des Kaufpreises an eine **Räumung** eines Objektes geknüpft sein.

Regelmäßig enthalten Notarverträge auch eine **Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel**, die ungefähr so klingt: „**Der Käufer unterwirft sich wegen aller in diesem Vertrag eingegangenen Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.**“ Soll heißen, dass der Verkäufer wegen seiner Geldforderung aus dem Kaufpreis eine Zwangsvollstreckung in das Vermögen des Käufers betreiben kann, ohne vorher ein gerichtliches Urteil erwirken zu müssen. Die Klausel ist üblicher "Standard" in Kaufverträgen und dient der Absicherung des Käufers, wie die Auflassungsvormerkung der Absicherung des Verkäufers dient.



In Sachen **Finanzierung** kommt in einem Kaufvertrag natürlich auch so einiges an schwierigen Formulierungen vor. Eigentlich ist das aber ganz einfach erklärt: Sie möchten von Ihrer finanzierenden Bank Geld leihen für den Erwerb eines Hauses, die Bank will im Gegenzug aber eine Sicherheit. Die Sicherheit wäre theoretisch ja die neue Immobilie, die gehört Ihnen aber noch gar nicht. Die Bank will

allerdings, um Ihnen das Darlehen für den Erwerb auszuzahlen, die Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch. Also, erlaubt der Verkäufer Ihnen bereits im Vorfeld sein Grundstück mit einer Grundschuld Ihrer Bank zu belasten, dafür müssen Sie im Gegenzug aber den Auszahlungsanspruch des Darlehns an den Verkäufer abtreten. Das soll den Käufer dahingehend absichern, dass Sie von dem Geld, welches Sie sich bei Ihrer Bank leihen und für das Sie sein Grundbuch belasten, definitiv keinen Luxusurlaub machen können, sondern den Kaufpreis für die Immobilie begleichen. Eigentlich ganz einfach, oder? Früher hat man das mit einem Notaranderkonto geregelt, das darf man aber heute nicht mehr, es sei denn, es gibt wichtige Gründe die das erfordern, wie z.Bsp. Erbschaftsaueinandersetzungen, schwierige Scheidungsfälle o.ä.

Außer den v.g. üblichen Regelungen in Kaufverträgen gibt es natürlich auch noch weitere Bestimmungen, die individuell zu regeln sind. Das betrifft z. Bsp. den **Besitzübergang** (wann die Immobilie freigezogen und übergeben werden soll), den **Eigentumsübergang** (nach Zahlung des vollständigen Kaufpreises wird der neue Eigentümer auch im Grundbuch so eingetragen) und auch eine **Sachmängelhaftung**. Diese ist ein heikler Punkt eines jeden Kaufvertrages und ich rate jedem Verkäufer, evtl. vorhandene, nicht direkt ersichtliche, Mängel im Vorfeld zu besprechen. Eine **Kaufvertragsrückabwicklung** ist eine unangenehme und mitunter äußerst teure Geschichte, die Sie ganz bestimmt nicht erleben möchten. Zwar heißt es ähnlich wie beim Autokauf "gekauft wie gesehen", verschweigt man jedoch Mängel an der Immobilie, ist das als Arglist zu werten und wird geahndet.

Wie bereits zu Anfang erwähnt, sind notarielle Kaufverträge immer ähnlich aufgebaut und beinhalten auch immer wieder den gleichen Kontext. Sie dienen allesamt der Sicherheit von Käufer und Verkäufer und regeln ganz neutral beide Interessen.

Mit der Hoffnung, dass ich Ihnen den notariellen Kaufvertrag und seine Inhalte ein wenig näher bringen konnte, wünsche ich Ihnen alles Gute und stehe natürlich gern für Fragen zur Verfügung.



Ihre Angelika Frank



 Immobilienbüro
Angelika Frank
Alles wird gut!

Disselhof 34 Telefon: 02364-6061575
45721 Haltern am See Mobil: 0170 - 2373765

www.immobilienbuero-angelikafrank.de